

*Leth Udlejning ApS
Ølandsvej 10
8800 Viborg*

CVR-nr: 34 45 91 77

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2015 - 30. juni 2016*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/8 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Leth Udlejning ApS Ølandsvej 10 8800 Viborg
	CVR-nr.: 34 45 91 77 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jes Leth
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse Hovedgaden 18 8832 Skals
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	Leth Holding ApS, Fjordvej 28 B, 8832 Skals

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Leth Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

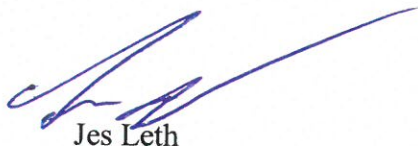
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30/8 2016

Direktion



Jes Leth

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Leth Udlejning ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Leth Udlejning ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

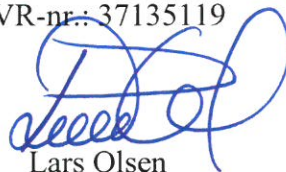
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 30/8 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med beboelsesejendomme, er der usikkerhed forbundet med værdiansættelse af disse ejendomme til markedsværdi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2015/16 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Leth Udlejning ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme	166.100	255.550
Andre driftsindtægter.....	0	65.992
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-46.579	-47.396
Andre eksterne omkostninger	-12.395	-28.398
BRUTTORESULTAT	107.126	245.748
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-10.101	-20.200
Andre driftsomkostninger.....	0	-44.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	97.025	181.548
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-16.644	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	564	-11.468
DRIFTSRESULTAT	80.945	170.080
Andre finansielle indtægter	0	3.610
Andre finansielle omkostninger.....	-49.161	-68.830
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	31.784	104.860
3 Skat af årets resultat.....	366	-26.255
ÅRETS RESULTAT	32.150	78.605
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	0	128.172
Overført resultat.....	32.150	-49.567
DISPONERET I ALT	32.150	78.605

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
AKTIVER

	2016	2015
4 Investeringsejendomme	2.500.000	2.516.644
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.150	15.149
	2.515.150	2.531.793
Materielle anlægsaktiver		
	2.515.150	2.531.793
ANLÆGSAKTIVER		
	2.515.150	2.531.793
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.400
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .	0	93.566
	0	98.966
Tilgodehavender		
	0	98.966
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	0	98.966
AKTIVER	2.515.150	2.630.759

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	488.037	476.232
5 EGENKAPITAL.....	568.037	556.232
Hensættelse til udskudt skat	135.953	155.245
HENSATTE FORPLIGTELSER	135.953	155.245
Prioritetsgæld.....	1.281.059	1.347.532
Selskabsskat.....	0	16.100
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.281.059	1.363.632
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	50.000	48.000
Kreditinstitutter.....	365.758	343.816
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.240	0
Selskabsskat.....	13.300	24.200
Anden gæld.....	43.761	95.949
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	23.042	43.685
Kortfristede gældsforpligtelser	530.101	555.650
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.811.160	1.919.282
PASSIVER	2.515.150	2.630.759

7 Eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med beboelsesejendomme, er der usikkerhed forbundet med værdiansættelse af disse ejendomme til markedsværdi		
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.101	20.200
	<hr/>	<hr/>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	10.101	20.200
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	13.300	28.200
Regulering af udskudt skat	-14.302	-2.139
Regulering af tidligere års skat	636	194
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	-366	26.255
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	1.911.644	50.500
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2016	1.911.644	50.500
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	605.000	0
Årets opskrivninger	-16.644	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2016.....	588.356	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-25.250
Årets af-/nedskrivninger	0	-10.100
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	0	-35.350
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	2.500.000	15.150
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
----------------------------	---

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	455.887	32.150	488.037
	<u>535.887</u>	<u>32.150</u>	<u>568.037</u>
Egenkapital i alt	<u>535.887</u>	<u>32.150</u>	<u>568.037</u>

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter á kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gælds- forpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.338.261	1.331.059	50.000	1.085.000
	<u>1.338.261</u>	<u>1.331.059</u>	<u>50.000</u>	<u>1.085.000</u>
Langfristede gælds- forpligtelser i alt	<u>1.338.261</u>	<u>1.331.059</u>	<u>50.000</u>	<u>1.085.000</u>

7 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.338.261, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.500.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.